

Beschlussvorlage

öffentlich

Beratungsfolge

Hauptausschuss
Kreistag

Datum

21.09.2022
05.10.2022

nicht öffentlich
öffentlich

Gegenstand der Vorlage:

Stand der Verhandlungen zum Verwaltungszentrum Zwickau und Empfehlungen zur weiteren Verfahrensweise in der Umsetzung des Standortkonzeptes

Gesetzliche Grundlage:

SächsLKrO, Hauptsatzung des Landkreises Zwickau
Kreistagsbeschluss 157/16/KT

Einreicher:

Landrat

Erarbeitet:

Stabsstelle Strategisches
Controlling/Beteiligungsmanagement

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag bestätigt im Rahmen der Umsetzung des Standortkonzeptes für den Standort Zwickau folgendes Vorgehen:

- (1) Der Kreistag erklärt den Kreistagsbeschluss Nr. 157/16/KT vom 7. Dezember 2016 als nicht mehr umsetzbar und hebt diesen auf.
- (2) Der Landrat wird beauftragt, die Umsetzung des Standortkonzeptes hinsichtlich der zentralen Unterbringung des Dezernates 2 und der Synergieeffekte bei der gemeinsamen Verortung mit Teilen des Dezernates 3 auf Alternativen zu überprüfen und diese dem Kreistag zur Entscheidung vorzulegen.

Landrat

Rechtlich und haushaltsrechtlich geprüft:

Dr. Vogel, Steffen
Hartung, Mathias

Amtsleiter Rechtsamt
Dezernent Finanzen und Service

Begründung:

Mit Kreistagsbeschluss vom 7. Dezember 2016 wurde die Landkreisverwaltung mit der Suche eines Mietobjektes zur Sicherung der Unterbringung des gesamten Dezernates 2 in Zwickau beauftragt (Beschluss 157/16/KT als Anlage beigefügt).

Es wurde ein entsprechendes Verhandlungsverfahren nach § 3a Abs. 2 Nr. 1c) EU VOB/A vorbereitet. Die Absicht der geplanten Auftragsvergabe wurde 2017 mittels Veröffentlichung einer Vorinformation bekanntgeben. Diese enthielt alle in der Ausschreibung enthaltenen Anforderungen und Hinweise.

Kriterien der Suche waren:

- Der Ausschreibungsgegenstand ist ein Mietvertrag für den Neubau eines Gebäudes oder eine Bestandsimmobilie, ggf. mit Umbau-/Sanierungsbedarf.
- Die Realisierung des Projektes ist im Rahmen eines Investoren-Mietmodells geplant. Der Auftragnehmer führt die Investitionsmaßnahmen eigenverantwortlich durch und vermietet die Verwaltungsflächen anschließend langfristig an den Landkreis Zwickau.
- Der Auftrag umfasst alle zur Anmietung durch den Landkreis Zwickau erforderlichen Leistungen, wie z. B. Projektentwicklungs-, Planungs-, Bauleistungen, die Bauzeitfinanzierung sowie Betriebsleistungen.
- Es muss eine enge räumliche Nähe zum Verwaltungszentrum Zwickau bestehen, da das Dezernat 2 der Hauptmieter sein soll.
- Es sind ca. 170 Arbeitsplätze und ca. 150 PKW-Stellplätze anzubieten.
- Die Ausführungsfrist ist mit einer Übergabe der Mietfläche bis zum 01.01.2022 gesetzt, unterliegt aber der Konkretisierung im Rahmen des Verhandlungsverfahrens.
- Die Einhaltung aller aktuellen Vorschriften für eine Gebäudenutzung durch die öffentliche Hand wird gewährleistet.

Anhand der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Kreistagsvorlage zum Beschluss 157/16/KT vom 7. Dezember 2016 wurde von einer Kostenobergrenze von 7,50 €/m² (Kaltmiete) ausgegangen.

Interessierte Unternehmen konnten sodann eine Interessenbekundung beim Auftraggeber Landkreis Zwickau einreichen.

Es sind zwei Interessenbekundungen eingegangen, in deren Ergebnis nur die der Stadtverwaltung Zwickau angegebene Bestandsgebäude der Anforderung zur räumlichen Nähe zum Verwaltungszentrum entsprach.

Im Dezember 2017 erfolgte ein Aufklärungsgespräch mit der Stadtverwaltung Zwickau zur Konkretisierung des Mietangebotes. Die Stadtverwaltung Zwickau bekundete ihr Interesse zur Vermietung des Hauses 5 im Verwaltungszentrum Zwickau. Eine Planung zur Sanierung/Modernisierung läge der Stadtverwaltung bereits vor und die dadurch notwendigen Anpassungen lägen im Bereich der üblichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, so dass kein ausschreibungspflichtiger Mietvertrag gemäß § 103 Abs. 3 S. 2 GWB zustande kommt.

Das geplante Vergabeverfahren wurde daraufhin nicht eingeleitet und der Kreistag in seiner Sitzung am 21.03.2018 darüber informiert, dass die Verhandlung mit der Stadtverwaltung Zwickau vorbereitet wird.

Neben der Vorbereitung dieser Erweiterung wurde im Rahmen der Verhandlungen deutlich, dass auch die bestehenden Mietverträge zu den bereits angemieteten Gebäuden im Verwaltungszentrum der Verhandlung bedürfen, um einen ganzheitlich zukunftsfähigen Standort gewährleisten zu können. Aus diesem Grund wurde im gegenseitigen Einvernehmen eine Vereinheitlichung der bestehenden Mietverträge einschließlich der neuen zusätzlichen Arbeitsplätze mitverhandelt.

Die Raumbedarfe aller betroffenen Organisationseinheiten des Landratsamtes wurden erfasst, um diese gebäudeunabhängig als Grundlage für neue Belegungsvarianten nutzen zu können.

Im August 2018 wurden schließlich das daraus resultierende Raumprogramm, die gewünschten baulichen Qualitäten und weitere Infrastrukturanforderungen an die Stadtverwaltung Zwickau zur Prüfung übergeben. Nach Prüfung erfolgte eine intensive Verhandlungsphase zwischen der Landkreisverwaltung und der Stadtverwaltung Zwickau, auf deren detaillierte Darstellung aufgrund umfassender Information der durch den Kreistag gebildeten AG Standortkonzept am 03.03.2022 hier verzichtet wird. Nach Abschluss dieser Verhandlungsphase konnte kein den in der Vorlage zum Beschluss 157/16/KT festgelegten Hauptkriterien entsprechendes Ergebnis erzielt werden, sodass nach Diskussion zum weiteren Vorgehen die Stadtverwaltung Zwickau letztmalig zur Abgabe eines konkreten Mietangebotes aufgefordert wurde, um eine Behandlung im Juli – Kreistag sicherzustellen.

Der Bitte um Übersendung eines Mietangebotes bis Ende April entsprach dann die Stadt Zwickau. Über den Inhalt dieses Mietangebotes wurde die AG Standortkonzept am 15.09.2022 ausführlich informiert. Auch dieses Mietangebot entsprach nicht den in der Vorlage zum Beschluss 157/16/KT festgelegten Hauptkriterien, sodass zusammenfassend festgestellt werden muss, dass der Beschluss 157/16/KT des Kreistages nicht zu einem Ergebnis geführt werden konnte. Ebenfalls kann aufgrund der Verhandlungshistorie nicht mehr erwartet werden, dass in wesentlichen Punkten des Beschlusses 157/16/KT Konsens zwischen den Verhandlungspartnern gefunden wird.

Die weitere Nutzung der bestehenden Arbeitsplätze im Verwaltungszentrum steht nicht in Frage und wird in der künftigen Betrachtung zur Umsetzung des Standortkonzeptes einbezogen.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Unterbringung des Dezernates 2 und Teilen des Dezernates 3 in Zwickau einer erneuten Prüfung unterzogen werden müssen, um daraus eine neue Standort- und Unterbringungsbetrachtung zur Umsetzung oder ggf. Anpassung des Standortkonzeptes aus 2013 durchzuführen..

An der Einbindung und Zusammenarbeit der durch den Kreistag gebildeten AG Standortkonzept in Vorbereitung einer Kreistagsentscheidung wird festgehalten. Sofern Beratungsleistungen beauftragt werden sollen, wird dort frühzeitig informiert bzw. vorberaten, wenn die Leistungsvergabe dem Hauptausschuss bzw. Kreistag obliegt.

Anlage

Kreistagsbeschluss 157/16/KT vom 7. Dezember 2016